

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel - Einstufung verschiedener Siedlungsbereiche als Ortsteil/Splittersiedlung

Vermerk

Im Rahmen des Vorverfahrens ist seitens der Ortsgemeinde Herresbach vorgetragen worden, dass es sich bei Eschbach nicht um eine Ortslage sondern um eine Splittersiedlung handele. Daher sei ein Abstand von 500 m anzuwenden.

Die Bauverwaltung ist daher beauftragt, diese Frage gemeinsam mit der Kreisverwaltung für die weiteren Beratungen im Verbandsgemeinderat zu beantworten.

Die Kreisverwaltung hat sich zunächst jedoch nicht bereit erklärt dieser Frage im Wege einer Ortsbesichtigung nachzugehen und verweist zunächst auf die originäre Zuständigkeit der betroffenen Ortsgemeinden. Mit den ihnen als originär zuständige Trägerinnen der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung stehenden Mitteln des Bauplanungsrechtes können sie diese Frage selbst beantworten, ob die Siedlungsbereiche als Ortsteile zu gelten haben oder nicht. Die Kreisverwaltung wird nur im Falle der Einzelfallgenehmigungen, für den Fall das keine Satzungen bestehen, dieser Frage nachgehen.

Der Begriff „Splittersiedlung“ wird vom Baugesetzbuch / Gesetzgeber nicht definiert! Die Frage, ob ein Ortsteil oder eine Splittersiedlung vorhanden ist und eine weitere Bebauung sich daher nach § 34 BauGB (Innenbereich) richtet, oder ob die Vorschriften des § 35 BauGB (Außenbereich) anzuwenden sind, ergibt sich aus dem Ergebnis einer wertenden, bauleitplanerischen Betrachtung der vorhandenen Bebauung.

Eine Splittersiedlung wird vom BauGB missbilligt (§ 35 Abs. 3 BauGB). § 35 BauGB will die „Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen“ und damit jede Zersiedelung des Außenbereichs verhindern.

Eine Splittersiedlung entspricht - sofern sie keine standortbedingte oder durch die landwirtschaftliche Betriebsweise bedingte Siedlungsform ist - nicht der „geordneten städtebaulichen Entwicklung“; es handelt sich um eine Ansammlung von Gebäuden, die den Eindruck der Geschlossenheit vermissen lässt. Sie nimmt in mehr oder weniger willkürlicher und zusammenhangloser Verteilung über das vertretbare Maß hinaus Außenbereichsflächen in Anspruch und zieht in eben dieser zusammenhanglosen Verteilung regelmäßig auch Schwierigkeiten der Versorgung nach sich.

Eine Bebauung, die derartige Mängel aufweist, widerspricht dem Erfordernis einer organischen Siedlungsstruktur und ist daher nach dem BauGB unerwünscht.

Die „Splittersiedlung“ ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Es bedarf deshalb stets - wie bereits ausgeführt - einer auf die konkreten Gegebenheiten abstellende (wertende) Betrachtungsweise.

Im Vorfeld einer daher erforderlichen, bewertenden Betrachtung erfolgte am 27.03.2014 eine Ortsbesichtigung in Eschbach. Auf die beiliegenden Planskizzen, Luftbildaufnahmen und Fotoaufnahmen wird Bezug genommen.

Bestandsaufnahme:

Der bebaute Bereich von Eschbach ist im derzeit verbindlichen FNP als „Gemischte Baufläche“ („M-Fläche“) dargestellt.

Zu erreichen ist der Ort über die K 2 von Herresbach nach Siebenbach.

Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insgesamt 5 Hauptgebäude mit einer Reihe dazugehöriger Nebengebäude festgestellt werden, die ehemals oder derzeit noch zu Wohnzwecken gedient haben oder noch dienen.

Die Hauptwohnnutzung findet auf folgenden Flurstücken statt: Nr. 23 (2 Personen) und 20 (2 Pers.).

Das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 24 dient als Nebenwohnsitz (3 Pers.)

Die Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 17/2 und 19 sind derzeit leer stehend.

Städtebauliche Bewertung:

Bei Inaugenscheinnahme stellte sich die vorhandene Bebauung als eine Bebauung dar, die ehemals der landwirtschaftlichen Nutzung diente.

Die landwirtschaftlichen Gebäude (Scheunen, Ställe, Schuppen) sind noch vorhanden und prägen das Erscheinungsbild.

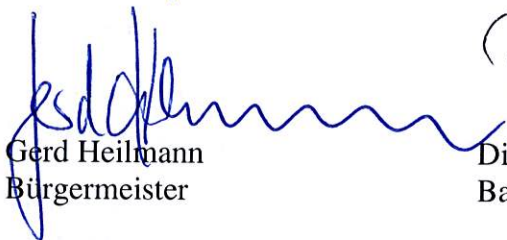
Die vorhandene Siedlungsstruktur lässt auch nicht den Schluss zu, dass sich eine Wohnbebauung in einer dieser angemessenen Weise innerhalb des gegebenen Bereiches fortentwickeln wird.

Es kann im Übrigen dahingestellt bleiben, ob die Bebauung von Eschbach aufgrund der Historie unter den Begriff „Splittersiedlung“ im Sinne von § 35 BauGB zu subsumieren ist, oder ob sie unter dem nicht näher definierten Begriff eines „Weilers“ zuzuordnen wäre bzw. als „landwirtschaftliche Hofanlage“.

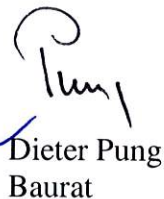
Im Ergebnis der betrachtenden städteplanerischen Bewertung bleibt festzuhalten, dass die vorhandene Bebauung keinen Anhalt für das Vorhandensein eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ im Sinne von § 34 BauGB erkennen lässt und daher für die Zulässigkeit von Vorhaben auf die Tatbestände des § 35 BauGB abzustellen sein wird.

Schlussfolgernd bleibt für den Schutzabstand für Windenergieanlagen anzumerken, dass für Eschbach ein Abstand von 500 m angemessen erscheint, der im Übrigen für Einzelgehöfte und Splittersiedlungen angewendet wird.

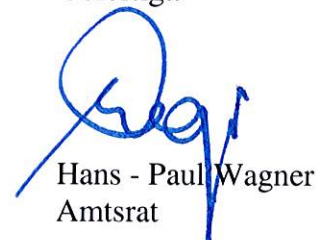
Gesehen:


Gerd Heilmann
Bürgermeister

Gesehen:


Dieter Pung
Baurat

Gefertigt:


Hans - Paul Wagner
Amtsrat

1. Ø Ortsgemeinde 56729 Herresbach zur gefl. Mitkenntnis
2. **Wiedervorlage:** Stellungnahme Kreisverwaltung anfordern

diktiert am

Namensz.

geschrieben am

Namensz.

abgesandt am

07.04.14


Namensz.



**JUNGER LANDKREIS
MIT TRADITION**

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Vordereifel
Postfach 2051
56710 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel					
1	2	3	4	E	BB
BM	15. April 2014				Kasse
BL					Sta
Anl.	Az.				



Aktenzeichen: 63 P 610 - 12
Zimmer-Nr.: 421
Telefax: 0261/1088 - 430

Auskunft erteilt: Frau Heß
Telefon: 0261/108-430
E-Mail: Margret.Hess@kvmyk.de

Datum: 14.04.2014

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Vordereifel zur Fortschreibung der Teilplanung Windenergienutzung

Ihr Schreiben vom 07.04.2014, Az.: 1.4.4 610-12

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Schreiben bitten Sie um aufsichtsbehördliche Prüfung im Hinblick auf die Frage, ob es sich im Fall des Siedlungsbereiches Eschbach der Ortsgemeinde Herresbach um eine Bebauung im Sinne von § 34 oder § 35 BauGB handelt.

Auf der Grundlage der uns vorgelegten Unterlagen hat unsere Überprüfung die Ergebnisse der Prüfung Ihrer Bauverwaltung vollumfänglich bestätigt.

Auch aus unserer Sicht handelt es sich bei dem Siedlungsbereich Eschbach um eine Bebauung im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der von uns getroffenen Einordnung, um eine Einschätzung aus heutiger Sicht handelt.

Solange der Planungsträger, d.h. die Ortsgemeinde Herresbach, den Bereich nicht überplant, ist die Einordnung, d. h. die Entscheidung, ob es sich um einen Bereich im Sinne von § 35 BauGB oder im Einzelfall doch um § 34 handelt, in der Zukunft bei jedem konkreten Bauantrag erneut zu prüfen.

Eine dauerhafte bzw. verbindliche Einordnung kann nur durch den Erlass einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB durch den Planungsträger selbst getroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Margret Heß